

KUNESA GMBH | HOTEL & GASTRONOMIE

Erfolgreich renovieren & modernisieren

Ein kurzer Ratgeber für Ihr Vorhaben

Die Renovierung oder Neuausstattung Ihres Hotels ist mehr als eine optische Maßnahme — sie ist eine strategische Investition in Ihre Zukunft. Moderne Zimmer steigern die Gästezufriedenheit, erhöhen Ihre Wettbewerbsfähigkeit und ermöglichen bessere Zimmerpreise.

Dieser Ratgeber beantwortet:

- Welche Bereiche sind erfolgsentscheidend?
- Worauf sollten Sie bei Möbeln und Materialien achten?
- Wie vermeiden Sie typische Planungsfehler?
- Wie lässt sich eine Renovierung wirtschaftlich sinnvoll umsetzen?
- Welche Finanzierungsmodelle gibt es?

Was eine Renovierung bewirkt (Durchschnittswerte - Brancheninfos - Erfahrungen)

7-20 %

Höhere Zimmerpreise

5-10 %

Mehr Auslastung

5-15 Jahre

Einsatzdauer

1. WARUM EINE MODERNE HOTELEINRICHTUNG SO ENTSCHEIDEND IST

Gäste bewerten heute nicht nur Lage oder Preis — sondern vor allem Komfort, Design und den Zustand Ihrer Zimmer. Ein modernes, gut gestaltetes Zimmer steigert unmittelbar:

- Zufriedenheit und Weiterempfehlungsrate
- Wiederbuchungen und Stammgästekote
- Die Möglichkeit höherer Zimmerpreise

Ihre Ausstattung ist Ihr stärkstes Verkaufsargument — sichtbar auf jeder Buchungsplattform.

Eine hochwertige Einrichtung schafft auch betriebliche Vorteile:

- Weniger Reparaturen und Ersatzbeschaffungen

- Höhere Lebensdauer der Möbel
- Geringere laufende Kosten im Housekeeping
- Ruhigerer Betrieb durch robuste Materialien

Ein Hotelzimmer sollte alle 7 bis 10 Jahre erneuert werden. Wer frühzeitig plant, vermeidet Investitionsstau und profitiert von mehr Planungsspielraum.

2. DIE ZENTRALEN BEREICHE IHRER HOTELEINRICHTUNG

Gästezimmer — Der wichtigste Erfolgsfaktor

Kein Raum beeinflusst das Gästeurteil stärker als das Zimmer. Im Fokus stehen:

- Bett & Matratze — das Herzstück der Schlafqualität
- Nachtkästen mit Beleuchtung & Steckdosen
- Kleiderschrank, Garderobe & Stauraum
- Schreibtisch oder Arbeitsecke (je nach Zielgruppe)
- Sitzgelegenheit, TV-Möbel, Gepäckablage & Safe

Öffentliche Bereiche

Nicht nur die Zimmer prägen den ersten Eindruck. Lobby, Rezeption, Restaurant, Bar, Lounge und Wellnessbereiche müssen zur Zielgruppe passen — vom Businesshotel bis zum Boutique- oder Ferienhotel.

3. QUALITÄTSMERKMALE GUTER HOTELMÖBLIERUNG

Nicht jede Einrichtung, die gut aussieht, ist auch hoteltauglich. Drei Kernkriterien entscheiden:

Material & Verarbeitung

- Kratz- und stoßfeste Oberflächen
- Langlebige Beschichtungen
- Robuste Stoffe mit hoher Scheuerfestigkeit

Pflege & Hygiene

- Leicht zu reinigende Materialien
- Widerstandsfähige Textilien
- Wenige schwer zugängliche Ecken

Design & Modularität

- Zeitlose, harmonische Farbwelten
- Klare Linien und ruhige Raumwirkung
- Austauschbare Polsterbezüge und modulare Konzepte

*Ziel: Eine Einrichtung, die über Jahre hinweg gut aussieht und wirtschaftlich bleibt.
Qualität rechnet sich — günstigere Möbel verursachen oft höhere Folgekosten.*

4. TYPISCHE FEHLER BEI HOTELRENOVIERUNGEN

Aus unserer Projektpraxis wissen wir: Viele Investitionen bleiben hinter ihren Möglichkeiten, weil vermeidbare Fehler gemacht werden.

Zu kurzfristige Planung

Zeitdruck führt nahezu immer zu Mehrkosten. Planen Sie mindestens 3-6 Monate vor dem gewünschten Umsetzungsbeginn.

Fehleinschätzung des Budgets

Günstigere Möbel verursachen oft höhere Folgekosten durch häufigeren Austausch. Qualität rechnet sich langfristig.

Nicht abgestimmtes Design

Uneinheitliche Zimmerkonzepte wirken unruhig. Eine klare Designlinie schafft Identität und Wiedererkennungswert.

Unklare Zielgruppenansprache

Ein Businesshotel braucht andere Ausstattung als ein Familien- oder Wellnessbetrieb. Klären Sie Ihre Zielgruppe zuerst.

Fehlende Koordination

Wer Sanitär, Elektro und Möbelbau selbständig ohne Abstimmung untereinander vergibt, riskiert Baustellen-Chaos. Koordination aus einer Hand spart Zeit und Nerven.

Hier gibt es 3 Möglichkeiten:

- Generalunternehmen: Sie erhalten ein Angebot mit allen Gewerken inkludiert
- Koordinationsunternehmen wie KUNESA: Von jedem Gewerk ein eigenes transparentes Angebot mit eigenen Garantieleistungen. Die Koordination übernimmt vollständig das Unternehmen.

- Hybrid-Variante: In Abstimmung mit dem Hauptunternehmen erhalten Sie einen detaillierten Bauzeitenplan und können selbst als Koordinator eingebunden werden.

5. WIRTSCHAFTLICHKEIT RICHTIG BEWERTEN

Eine Hotelrenovierung ist kein Kostenblock — sondern eine Investition mit messbarem Ertragspotenzial. Erfahrungsgemäß ermöglichen moderne Zimmer:

- Höhere Zimmerpreise (ADR): +7 bis +20 %
- Steigende Auslastung: +5 bis +10 Prozentpunkte
- Deutlich bessere Online-Bewertungen
- Stärkere Gästebindung und Weiterempfehlungen

Rechenbeispiel: 60 Zimmer-Hotel, 10 Zimmer renoviert

Ø Zimmerpreis vorher: 90 € — nachher: +8 % = 97,20 €

Auslastung vorher: 60 % — nachher: +10 % = 70 %

Mehrumsatz / Monat (renovierte Zimmer): ca. 4.271 €

Gesamtinvestition (FF&E, 10 Zimmer + Bäder): ca. 215.650 €

Monatsrate bei 7 Jahren Laufzeit: ca. 3.274 €

→ Der monatliche Mehrerlös übersteigt die Rate ab dem ersten Monat

Jedes Jahr Warten kostet Umsatz — durch sinkende Preisbereitschaft der Gäste, schlechtere Bewertungen und den schleichenden Verlust von Stammgästen.

6. FINANZIERUNGSMODELLE FÜR IHRE EINRICHTUNG

KUNESA bietet flexible Wege, Ihre Renovierung liquiditätsschonend umzusetzen — in Kooperation mit abcFinance:

Leasing

- Rate ist direkte Betriebsausgabe — kein Aktivposten in der Bilanz
- Liquidität bleibt erhalten, Investitionsvolumen bleibt überschaubar
- Bei 4 Jahren Laufzeit: Restwert von 10 % am Laufzeitende fällig

Mietkauf

- Gegenstand geht am Ende der Laufzeit in Ihr Eigentum über
- Aktivierungspflichtig — Abschreibung über die Nutzungsdauer möglich

- Zinsen sind als Betriebsausgabe steuerlich wirksam

Vorteile beider Modelle

- Planungssicherheit durch feste Monatsrate (4, 5, 6 oder 7 Jahre)
- Schonung der Liquidität — kein Warten auf Eigenmittel nötig
- Möglichkeit, parallel weiteres Wachstum zu finanzieren
- Identische monatliche Rate bei Leasing und Mietkauf

7. DER NÄCHSTE SCHRITT

Nutzen Sie unsere kostenlosen Tools auf hotel.kunesa.com

Projekt-Check

Wo stehen Sie?

Finanzierungsrechner

Was würde es ungefähr kosten?

Persönliche Beratung

Wir besprechen gerne mit Ihnen die Finanzierungsmöglichkeiten und erstellen Ihnen ein Konzept und ein individuelles Angebot.